

ЖБК в ОСББ

Чому і як



www.ua.undp.org

За загальною редакцією Дмитра Левицького

Думки, висловлені в цьому виданні, належать авторам і не обов'язково відображають офіційну позицію Програми розвитку ООН. Жодну частину видання не можна відтворити або використовувати будь-яким чином без відповідного посилання на першоджерело. Повне відтворення тексту видання можливо лише за письмової згоди Програми розвитку ООН.

Проект «Об'єднання співвласників будинків для впровадження сталих енерго-ефективних рішень» (HOUSES) реалізується Програмою розвитку ООН та фінансується Європейським Союзом. Мета проекту – мобілізувати співвласників багатоквартирних будинків на спільні дії з підвищення енергоефективності свого житла. Проект мотивує та підтримує створення ОСББ, проводить навчання та надає консультації ініціативним групам щодо створення, ефективного управління, ведення бухгалтерії ОСББ та підвищення рівня енергоефективності будинків.

Більше про проект – на сайті Програми розвитку ООН www.ua.undp.org

Долучитися до проекту та дізнатися контакти координаторів проекту в регіонах можна завітавши на сайт www.houses.in.ua



Абревіатура «ЖБК» (житлово-будівельний кооператив) є добре відомою в Україні ще з радянських часів. Використовується вона і досі – щоправда, все рідше і рідше. Що ж зараз стоїть за нею в дійсності? Чи лишилися в Україні ЖБК та чим вони займаються? І чому законодавство передбачає можливість, а фахівці радять перетворити ЖБК на ОСББ?

ЗВІДКИ ВЗЯЛИСЯ ЖБК?

ЖБК створювалися і діяли відповідно до Житлового кодексу Української РСР і Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу (останній затверджений постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1985 р. № 186).

Метою і предметом діяльності ЖБК були:

- ▶ забезпечення житлом членів ЖБК і членів їхніх сімей шляхом придбання або будівництва багатоквартирного житлового будинку (будинків),
- ▶ наступна експлуатація та управління належним кооперативу будинком (будинками).

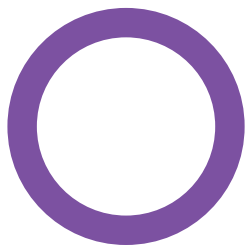


ХТО БУВ ВЛАСНИКОМ БУДИНКУ І КВАРТИР У ЖБК?

Члени ЖБК не були власниками квартир чи будинку - будинок в цілому перебував у власності ЖБК як юридичної особи, а члени ЖБК мали лише право користування квартирами.

Однак відповідно до Закону Української РСР «Про власність» (1991) та чинного Цивільного кодексу України, член ЖБК, який викупив квартиру (виплатив пай), ставав її власником. Як наслідок, ЖБК в такому разі переставав бути одноосібним власником будинку, а лишався просто власником невикуплених квартир (до моменту їх викупу). Тобто ЖБК ставав одним зі співвласників багатоквартирного будинку поруч із іншими власниками квартир. Як наслідок, ЖБК уже не мав права одноосібно управляти таким будинком.

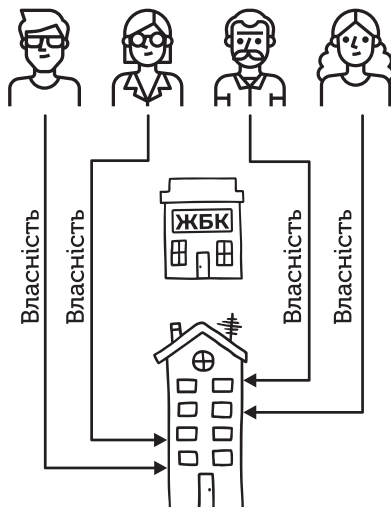
А коли в будинку викуплено всі квартири, ЖБК взагалі більше не має до такого будинку жодного стосунку – ні як власник будинку в цілому, ні як власник окремих квартир. Саме цю ситуацію ми маємо в більшості будинків, що колись належали ЖБК: всі квартири, за поодинокими винятками, в таких будинках викуплені.



До викупу квартир



Після викупу квартир



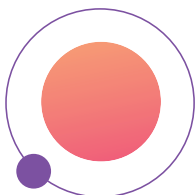


ЩО РОБИТИ З ЖБК?

Оскільки ЖБК із викупом квартир втратили мету і предмет своєї діяльності, членам кооперативу слід було прийняти рішення:

- ▶ або про його ліквідацію,
- ▶ або про його реорганізацію в іншу організаційно-правову форму юридичної особи, мета і предмет діяльності якої відповідає чинному законодавству – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ).

У зв'язку з цим, до речі, сьогодні створення нових юридичних осіб в організаційно-правовій формі житлово-будівельного кооперативу не передбачено. Відповідне застереження містить і Державний класифікатор України «Класифікація організаційно-правових форм господарювання» ДК 002:2004.



ЯК ВЧИНILI ЗI CBOЇМИ ЖБК IНШІ?

На практиці ЖБК пішли різними шляхами:

- ▶ абсолютна більшість ЖБК скористалася із прямого дозволу законодавства та реорганізувалася в ОСББ;
- ▶ меншість ЖБК пішла хибним шляхом, хоч і формально не забороненим – реорганізувалися в споживчий або обслуговуючий кооператив;
- ▶ в зовсім поодиноких випадках ЖБК не робили нічого, так і лишившись в організаційно-правовій формі ЖБК; нерідко паралельно з цим співвласниками було створено ОСББ «з чистого аркуша».

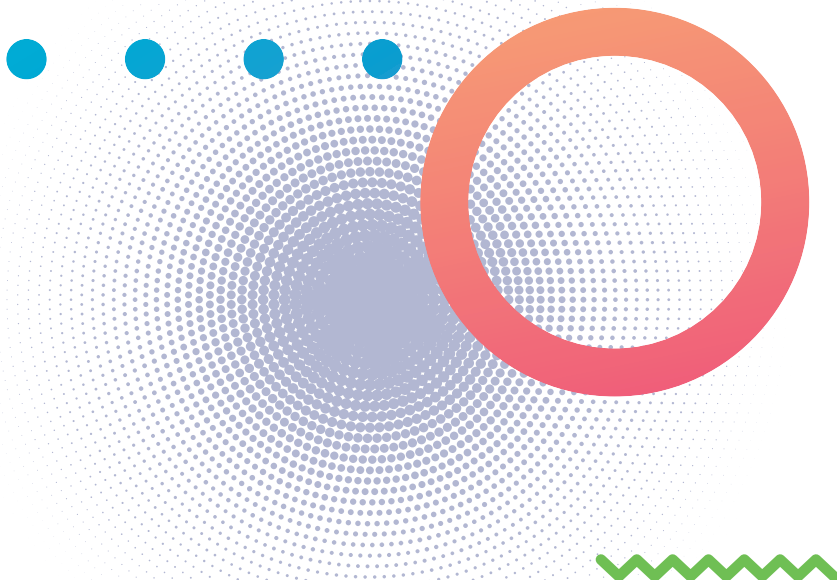
Реорганізація ЖБК в ОСББ – логічна можливість, прямо передбачена статтею 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Вона передбачає правонаступництво ОСББ щодо ЖБК. Про неї ми розповімо далі.

Реорганізація ЖБК в споживчий або обслуговуючий кооператив – це, в кінцевому підсумку, шлях у нікуди, і з часом все одно доведеться або реорганізувати такий кооператив, або його ліквідувати. Адже такі кооперативи не мають правових підстав управляти



багатоквартирним будинком та на практиці не можуть забезпечити 100% членства в них усіх співвласників багатоквартирного будинку.

Збереження ЖБК «як є» може бути виправданим як тимчасовий захід, коли в будинку наявні окремі не-викуплені квартири – адже їхнім власником є ЖБК. У такому разі до викупу таких квартир ЖБК може зберігатися як їхній власник та один зі співвласників багатоквартирного будинку. Але управляти будинком такий ЖБК все одно не має правових підстав, тож слід подбати про форму управління, передбачену чинним законодавством.





ЧОМУ ВСЕ-ТАКИ ОСББ?

Вище ми пояснили, що після викупу першої квартири ЖБК перестає бути одноособовим власником будинку. Натомість будинок отримує багатьох співвласників – власників квартир і нежитлових приміщень. ОСББ є об'єднанням таких співвласників.

ОСББ є однією із трьох передбачених законодавством форм управління багатоквартирним будинком:

- ▶ управління безпосередньо самими співвласниками,
- ▶ управління через ОСББ,
- ▶ управління найнятим стороннім управителем.

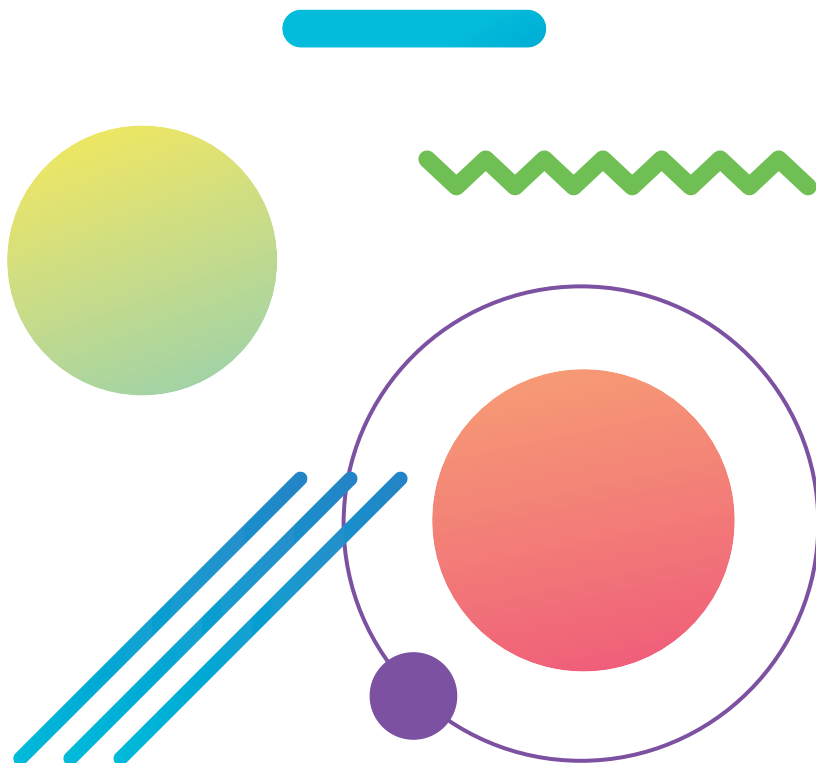
ОСББ представляє одномоментно всіх без винятку співвласників багатоквартирного будинку, не поділяючи їх на «членів» і «не членів». Всі співвласники мають рівні права і обов'язки перед ОСББ – і право брати участь в загальних зборах, і обов'язок сплачувати внески.

На відміну від ОСББ, будь-який кооператив передбачає добровільне членство та, як наслідок, неможливість збору внесків зі співвласників, які не є членами кооперативу.



Створення ОСББ не змінює відносин власності: об'єднання співвласників не стає ні власником квартир, ні власником будинку в цілому.

Тож ОСББ є юридичним інструментом співвласників багатоквартирного будинку, що дозволяє самостійно управляти будинком в рамках чинного законодавства: самостійно збирати і самостійно витратити власні кошти на власне майно.



ЯКА ПРОЦЕДУРА РЕОРГАНІЗАЦІЇ (ПЕРЕТВОРЕННЯ) ЖБК В ОСББ?

Така реорганізація відбувається за рішенням загальних зборів ЖБК, які з моменту прийняття такого рішення вважаються установчими зборами ОСББ. Тому для того, щоб створювати ОСББ цим шляхом, необхідно заручитися підтримкою чинного правління ЖБК.

Сьогодні рідко коли склад співвласників багатоквартирного будинку співпадає зі складом членів ЖБК. Для того, щоби уникнути можливих спорів, рекомендуємо:

- ▶ до скликання загальних зборів ЖБК обов'язково переконатися, що серед його членів відсутні особи, які більше не є співвласниками багатоквартирного будинку; якщо такі є – виключити їх з членів ЖБК;
- ▶ незалежно від того, скільки співвласників багатоквартирного будинку є членами ЖБК, запросити на загальні збори ЖБК усіх співвласників (рекомендованим листом або під розписку, не пізніше ніж за 14 днів). Співвласники - «не члени» ЖБК на його загальних зборах до прийняття



рішення про реорганізацію будуть мати статус «запрошених»; з моменту прийняття такого рішення – будуть повноцінними учасниками установчих зборів.

Далі проводяться загальні збори ЖБК. Саме рішення про реорганізацію загальними зборами ЖБК має бути прийнято відповідно до статуту цього ЖБК лише членами ЖБК. Одночасно з рішенням про реорганізацію в ОСББ слід прийняти рішення про створення комісії з реорганізації та визначити строк для заявлення кредитором своїх вимог до ЖБК (від 2 до 6 місяців).

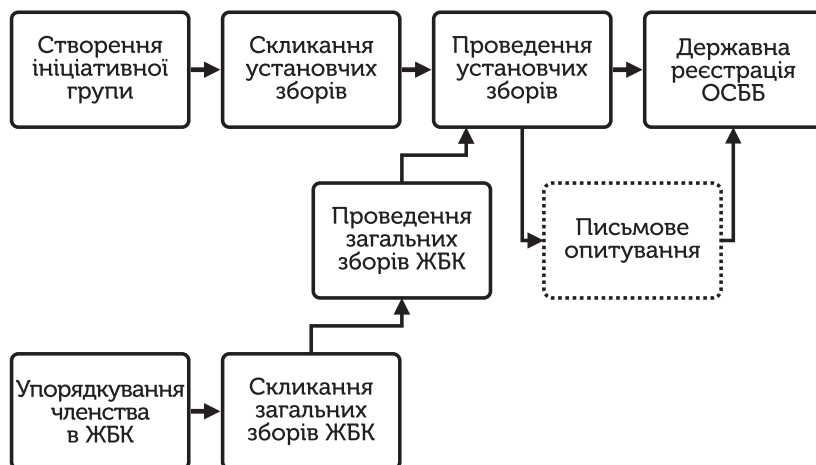
З моменту прийняття рішення про реорганізацію загальні збори ЖБК є установчими зборами ОСББ, і в голосуванні тепер беруть також участь інші співвласники (не члени ЖБК). Установчі збори ОСББ проводяться з дотриманням загальних вимог, визначених ст.6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», та можуть супроводжуватися подальшим письмовим опитуванням співвласників, які не голосували на зборах.

Після прийняття установчими зборами ОСББ рішення про його створення та по завершенні строку для пред'явлення вимог кредитором та задоволення чи відхилення цих вимог комісія з реорганізації складає

передавальний акт. Для затвердження цього акту необхідно знову скликати загальні збори ЖБК.

Державному реєстратору одночасно подаються два пакети документів (включно з оригіналом або нотаріально засвідченою копією передавального акта) – на припинення ЖБК і на створення ОСББ. Перетворення вважається завершеним з дати державної реєстрації ОСББ.

Основні кроки зі створення ОСББ





ЯК СТВОРИТИ ОСББ В БУДИНКУ (КОЛИШНЬОГО) ЖБК БЕЗ РЕОРГАНІЗАЦІЇ ОСТАННЬОГО?

Закон дозволяє створити ОСББ в загальному порядку незалежно від того, чи колись такий будинок був споруджений ЖБК, і незалежно від того, чи існує досі в ньому ЖБК.

Якщо співвласники обирають варіант створення ОСББ «з чистого аркуша», без реорганізації ЖБК, то процедура створення нічим не відрізняється від створення ОСББ в будь-якому іншому будинку. З цього приводу адресуємо вас до наших матеріалів зі створення ОСББ: <https://bit.ly/2EQstGR>

При такому підході ОСББ не буде правонаступником ЖБК. Майно, яке належить ЖБК як юридичній особі (наприклад, невикуплені квартири), залишиться у власності кооперативу. Але ОСББ не успадкує і боргів кооперативу.

ЖБК при такому підході продовжує існувати як окрема юридична особа. Він виступатиме щодо будинку «колишнім балансоутримувачем» і зобов'язаний буде передати в ОСББ документацію на будинок.

